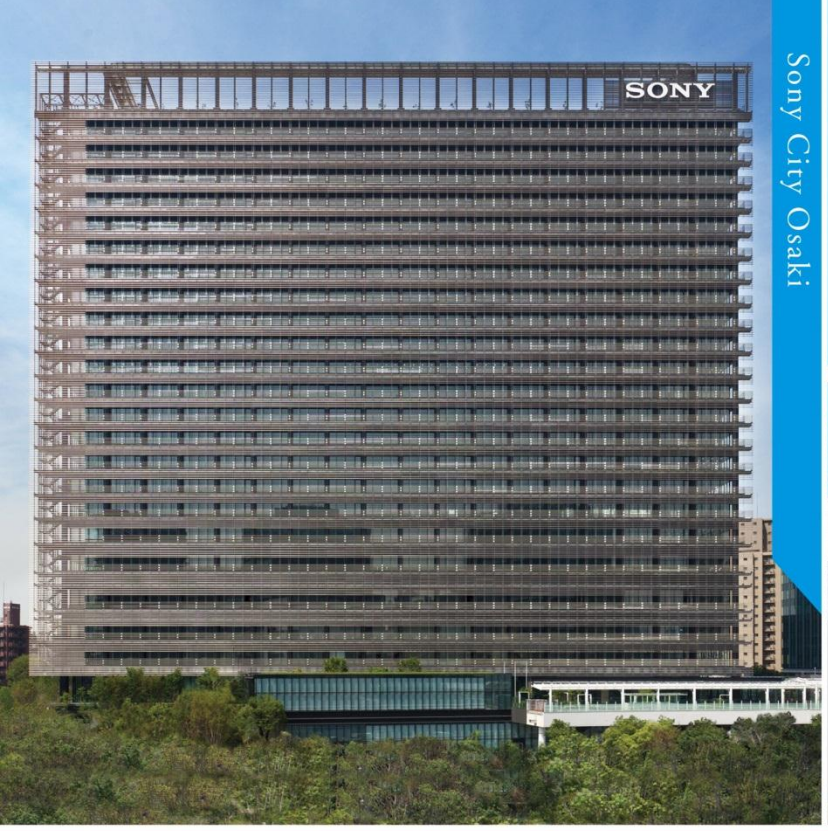
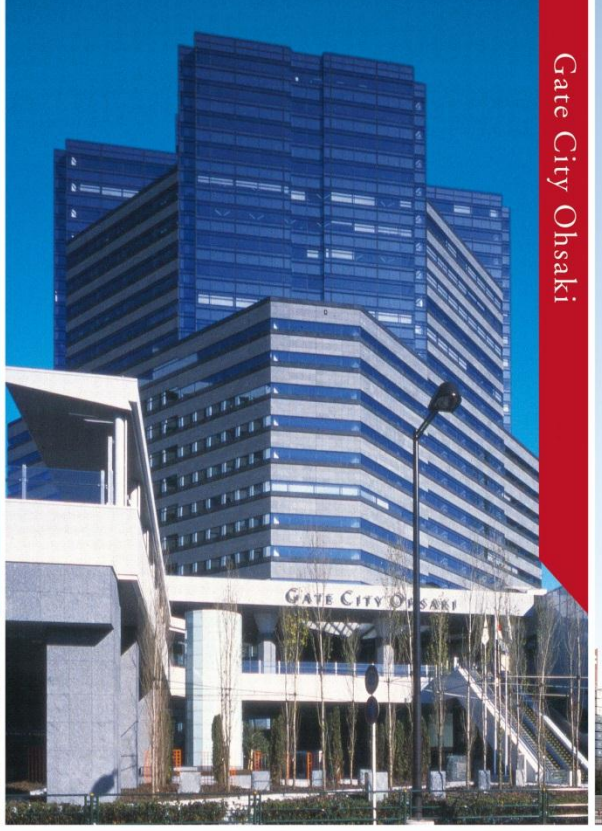
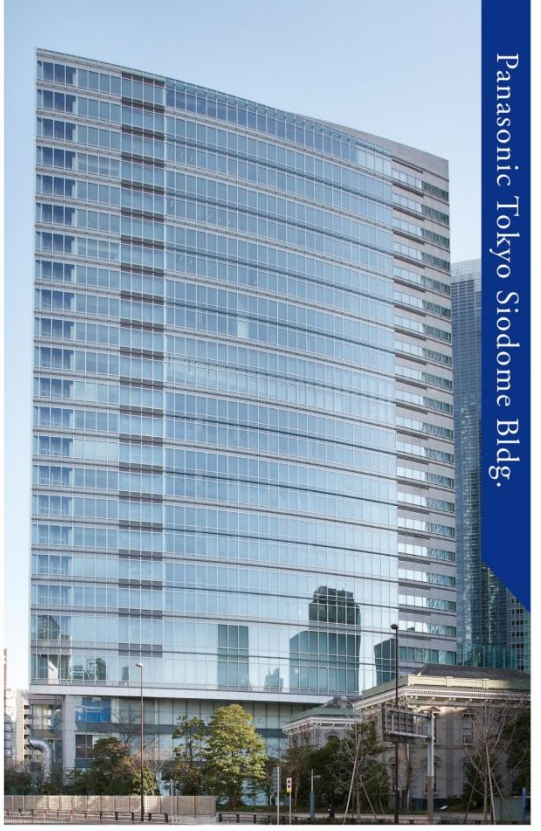






日本ビルファンド投資法人

運用状況報告会

2013年3月14日

NBF Nippon Building Fund

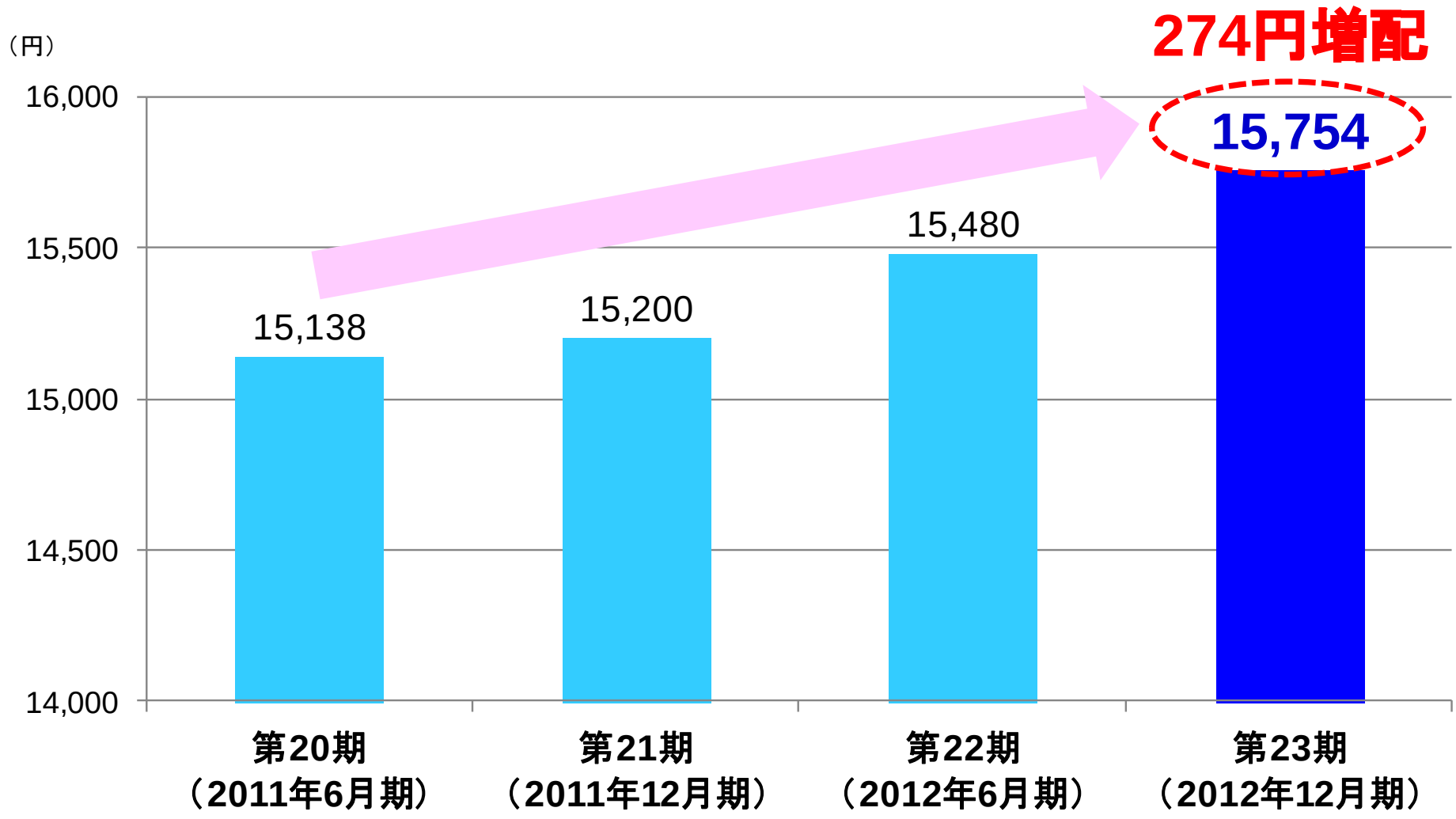
日本ビルファンド投資法人　Nippon Building Fund Inc.
日本ビルファンドマネジメント株式会社　Nippon Building Fund Management Ltd.

第23期決算概要

増収増益を達成

		第22期（2012年6月期）	第23期（2012年12月期）	増減
営業収益	（百万円）	30,243	31,529	+1,286
営業利益	（百万円）	12,445	12,620	+174
当期純利益	（百万円）	9,489	9,657	+168
1口当たり分配金	（円）	15,480	15,754	+274
稼働率（期末）	（%）	97.0	97.6	+0.6pt
物件数（期末）	（棟）	67	68	+1
取得価格合計（期末）	（億円）	8,928	9,216	+288

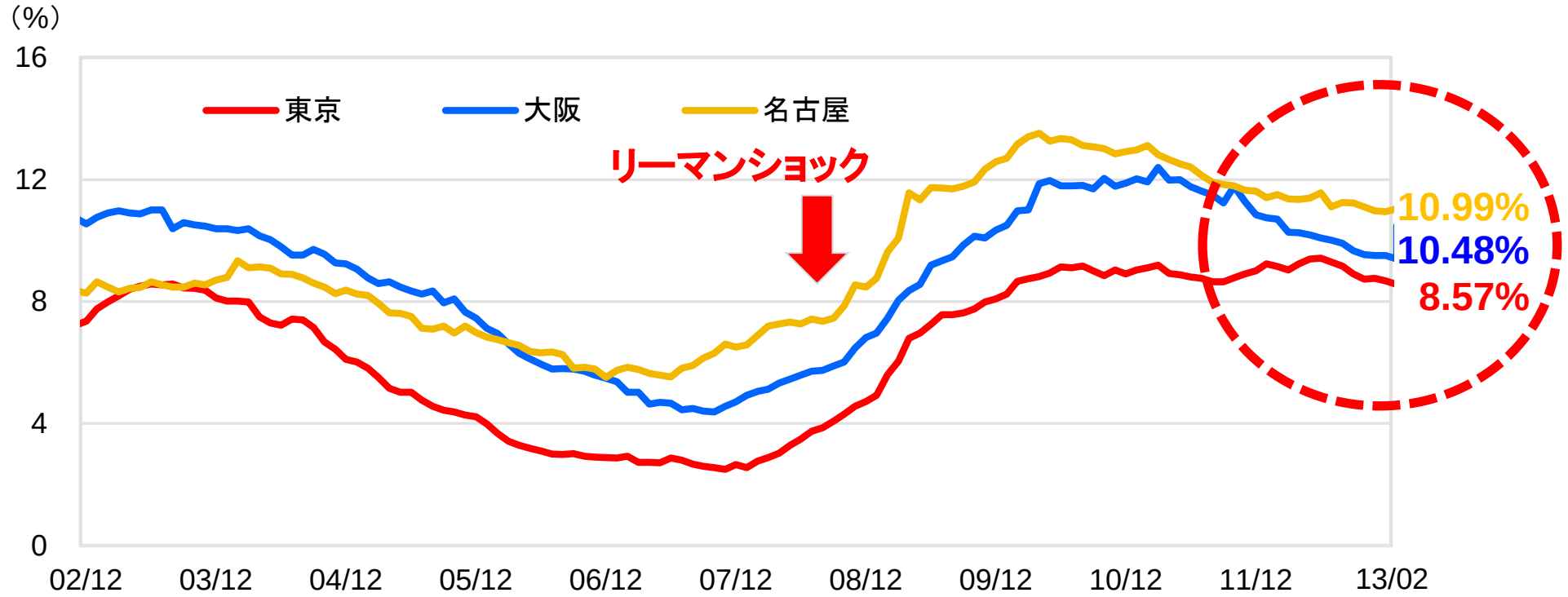
着実な分配金の成長を実現



第24期の運用状況

東京ビジネス地区の空室率は、2012年6月の9.4%をピークに、2013年2月には8.57%まで改善

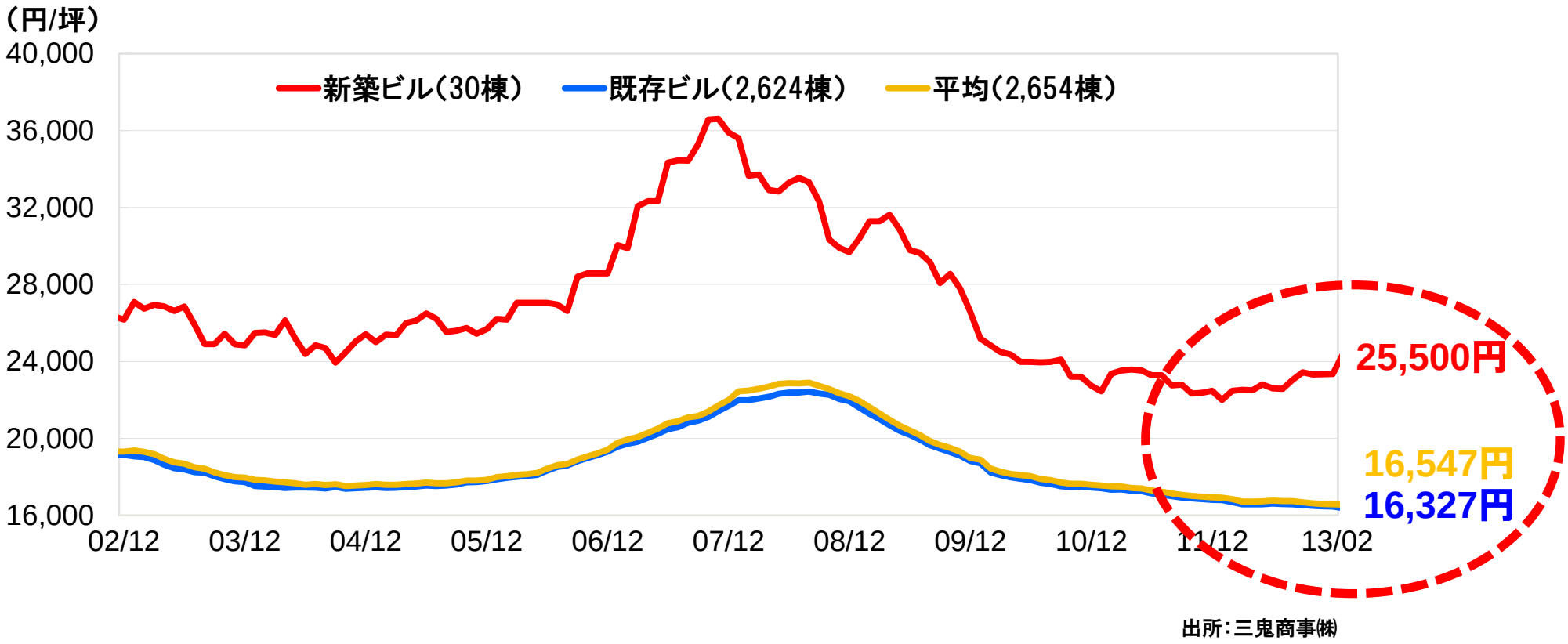
東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



出所：三鬼商事㈱

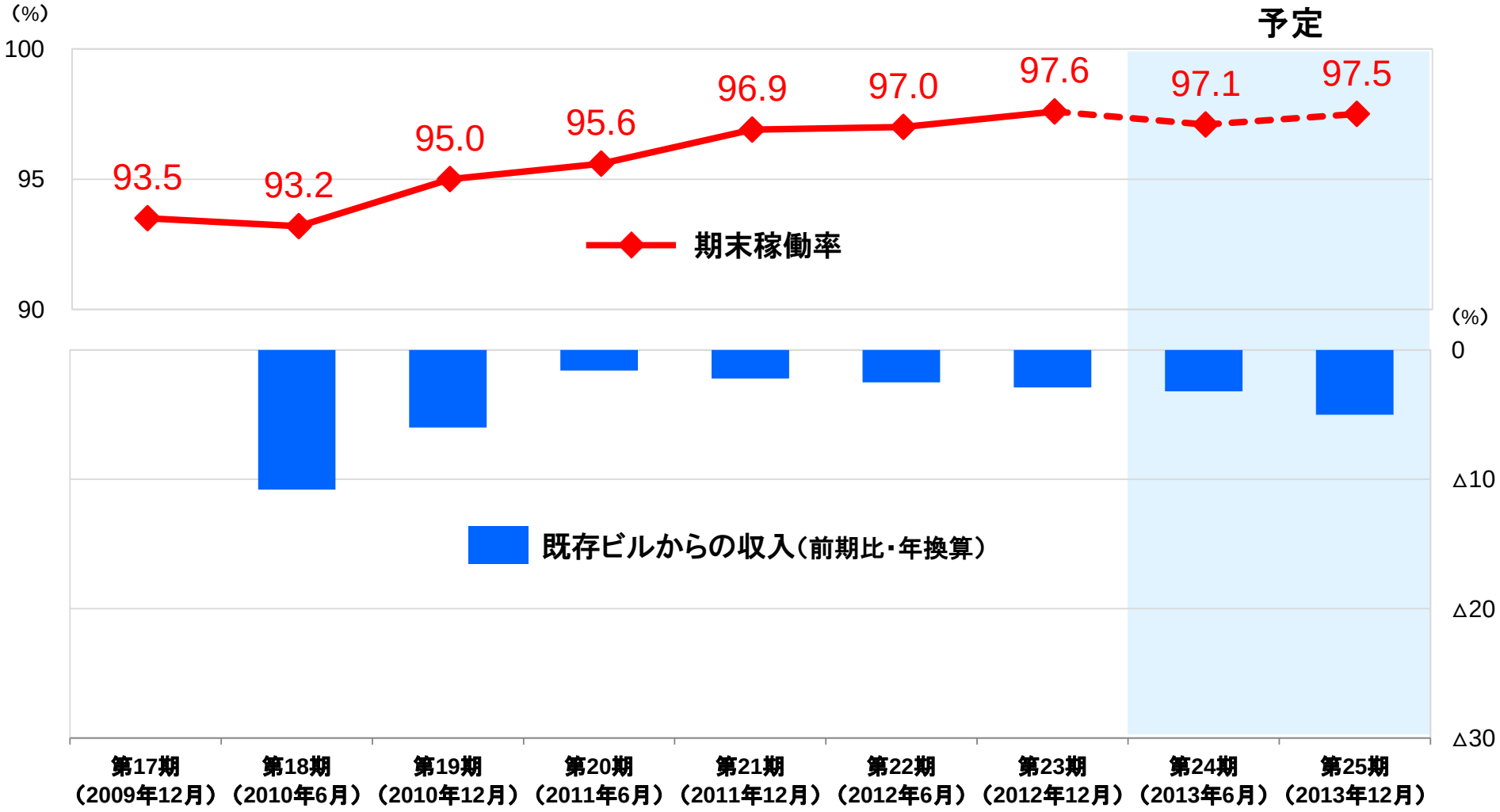
東京ビジネス地区の平均募集賃料は、底値圏を推移

東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



出所：三鬼商事㈱

高稼働率を維持するも、既存ビルからの収入は減少傾向



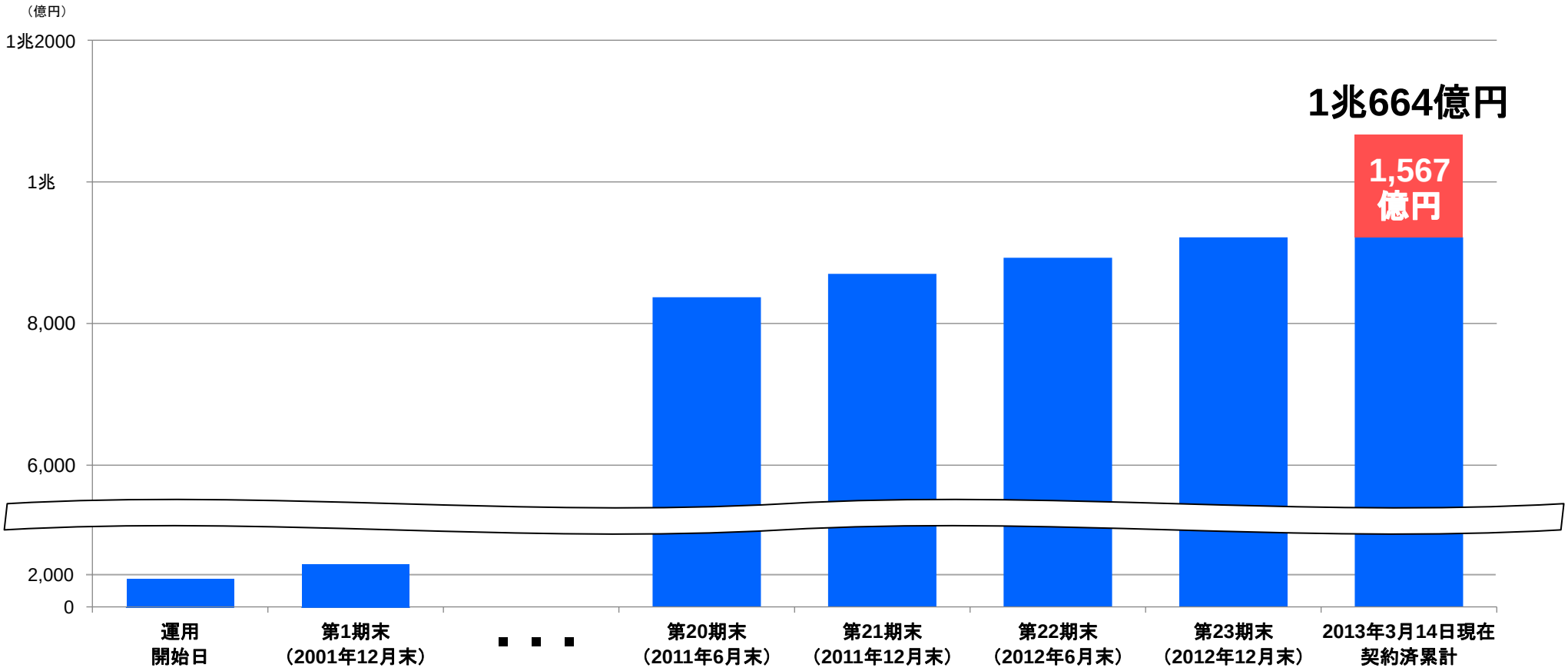
第24期の運用状況　― 公募増資 ―

既存ビルにおける減収を補うために、2013年1月に公募増資を実施し物件を取得

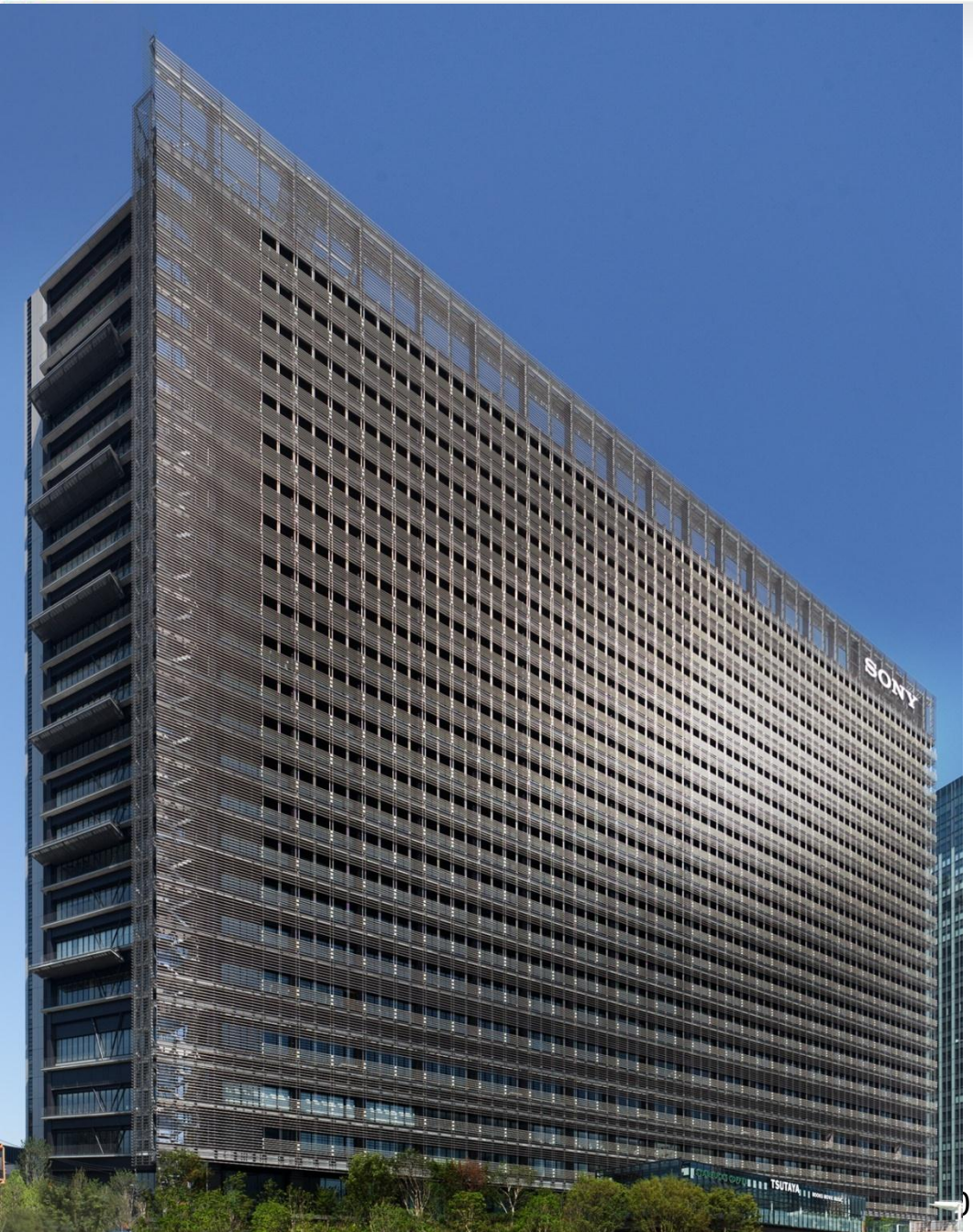
発行投資口数	79,000口 （公募：74,000口、第三者割当：5,000口）
払込金額（発行価額）	1口当たり 864,500円
払込金額（発行価額）の総額	68,295百万円
調達資金の使途	新規物件の取得資金等

8物件1,567億円の物件取得を決定

物件取得価格累計1兆664億円



第24期の運用状況　― 物件取得 ―



ソニーシティ大崎

所在地	：	東京都品川区
取得価格	：	666.6億円
鑑定評価額	：	699.0億円
竣工日	：	2011年2月
持分	：	60%

第24期の運用状況　― 物件取得 ―

ゲートシティ大崎
（追加取得分）

所在地	：	東京都品川区
取得予定価格	：	155.5億円
鑑定評価額	：	156.0億円
竣工日	：	1999年1月
持分	：	7.49%

（既保有分と合わせ25.98%）

パナソニック 東京汐留ビル

所在地	：	東京都港区
取得価格	：	50.75億円
鑑定評価額	：	50.90億円
竣工日	：	2003年1月
持分	：	10%

セレスティン
芝三井ビルディング

所在地　　：東京都港区
取得予定価格：225.0億円
鑑定評価額　：225.0億円
竣工日　　：2002年4月
持分　　：オフィス・店舗の60%

新橋M-SQUARE

所在地	：	東京都港区
取得価格	：	119.0億円
鑑定評価額	：	119.0億円
竣工日	：	2011年10月
持分	：	100%

渋谷ガーデンフロント
（追加取得分）

所在地　　：東京都渋谷区
取得予定価格：115.69億円
鑑定評価額　：117.00億円
竣工日　　：2003年9月
持分　　：50%
（既保有分と合わせ100%）

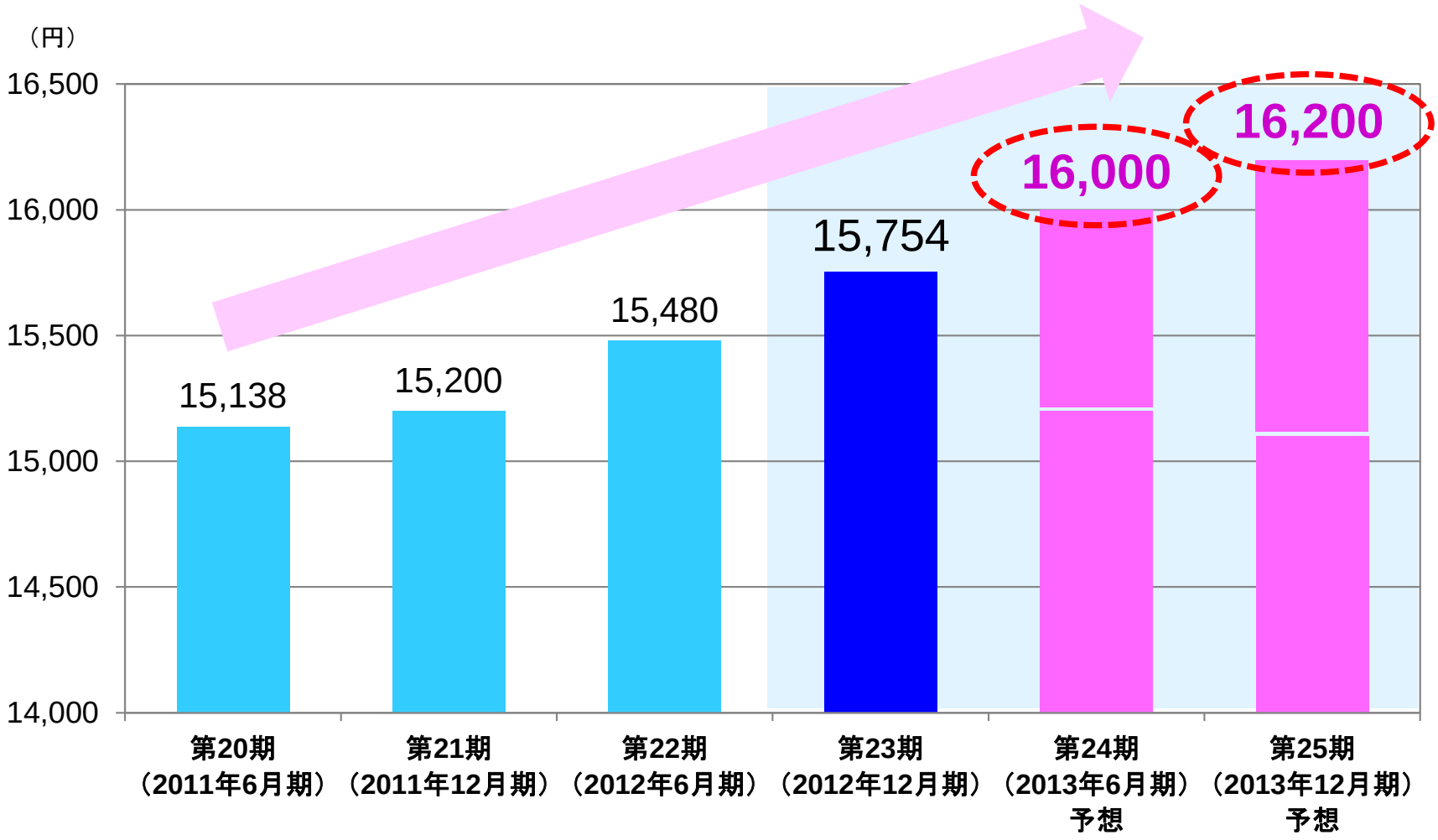
池袋イースト

所在地	：	東京都豊島区
取得予定価格	：	86.3億円
鑑定評価額	：	88.5億円
竣工日	：	1993年2月
持分	：	100%

三井住友銀行 名古屋ビル

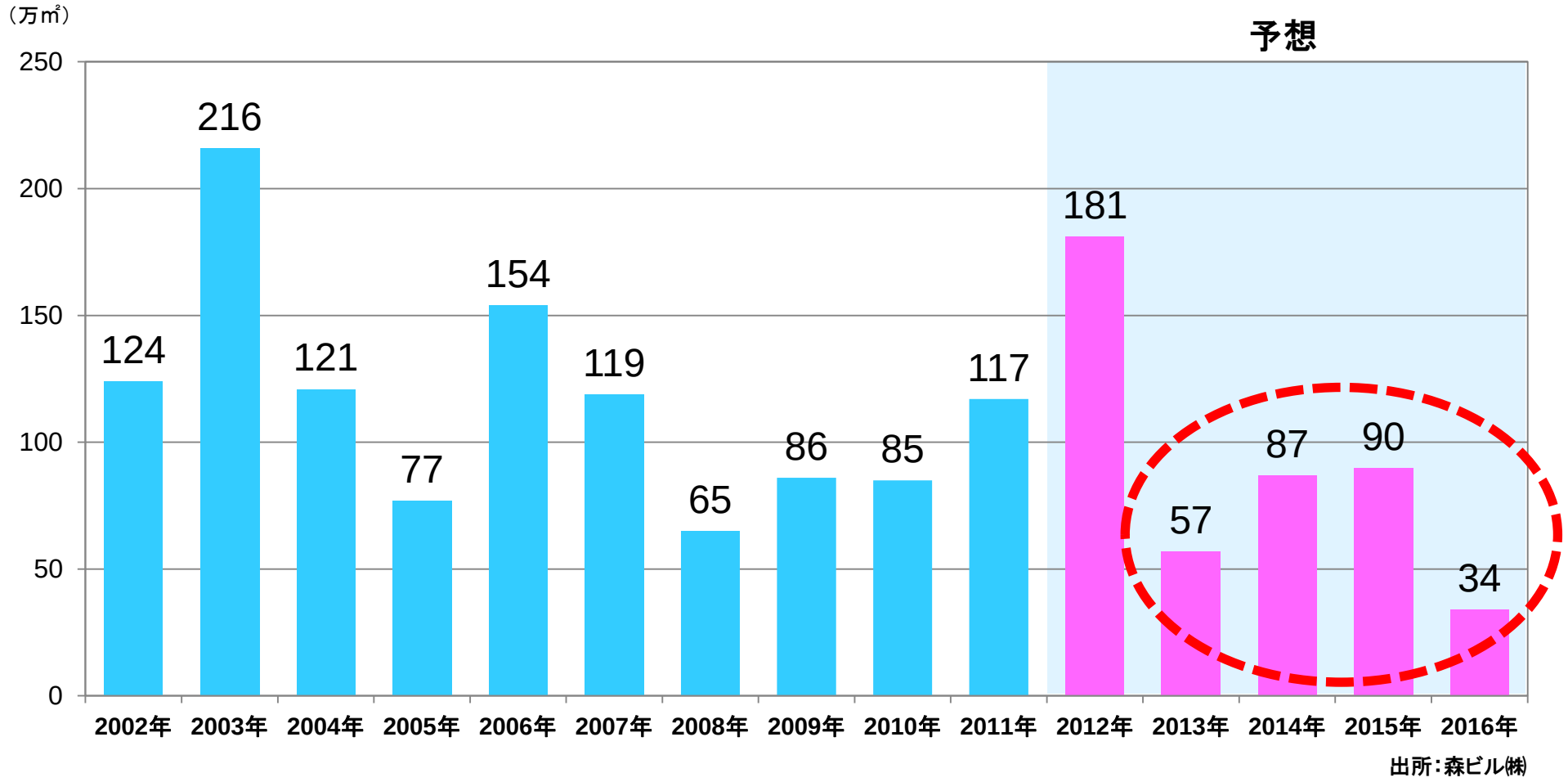
所在地	：愛知県名古屋市
取得価格	：149.0億円
鑑定評価額	：149.0億円
竣工日	：2001年4月
持分	：100%

増資を行い、物件取得等を行うことにより増配予想に修正



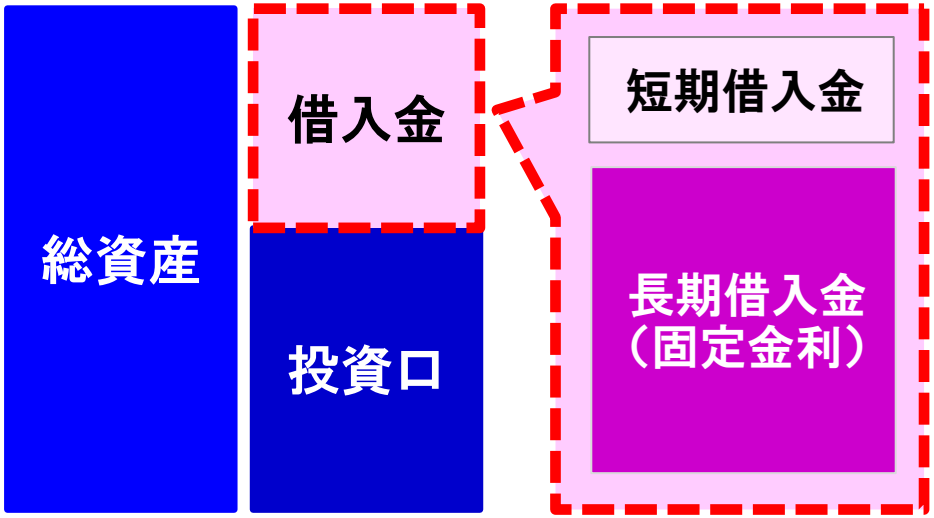
今後のオフィスビルの建築は減少傾向

東京23区における大規模オフィスビルの建築実績と予想



出所：森ビル㈱

安定的な財務運営を継続



LTV（ローン・トゥ・バリュー）（総資産有利子負債比率）

- LTV = 借入金 / 総資産
- 低利での借入を行うことにより利益率を高めています。
- 借入金の比率を一定水準以下にすることにより、金融環境悪化時に備えています。

長期固定金利比率

- 金利上昇局面に備え、一度に金利が上がらないように長期資金を固定金利で借り入れています。

NBFの状況（2012年12月末）

LTV（ローン・トゥ・バリュー）
44.4%

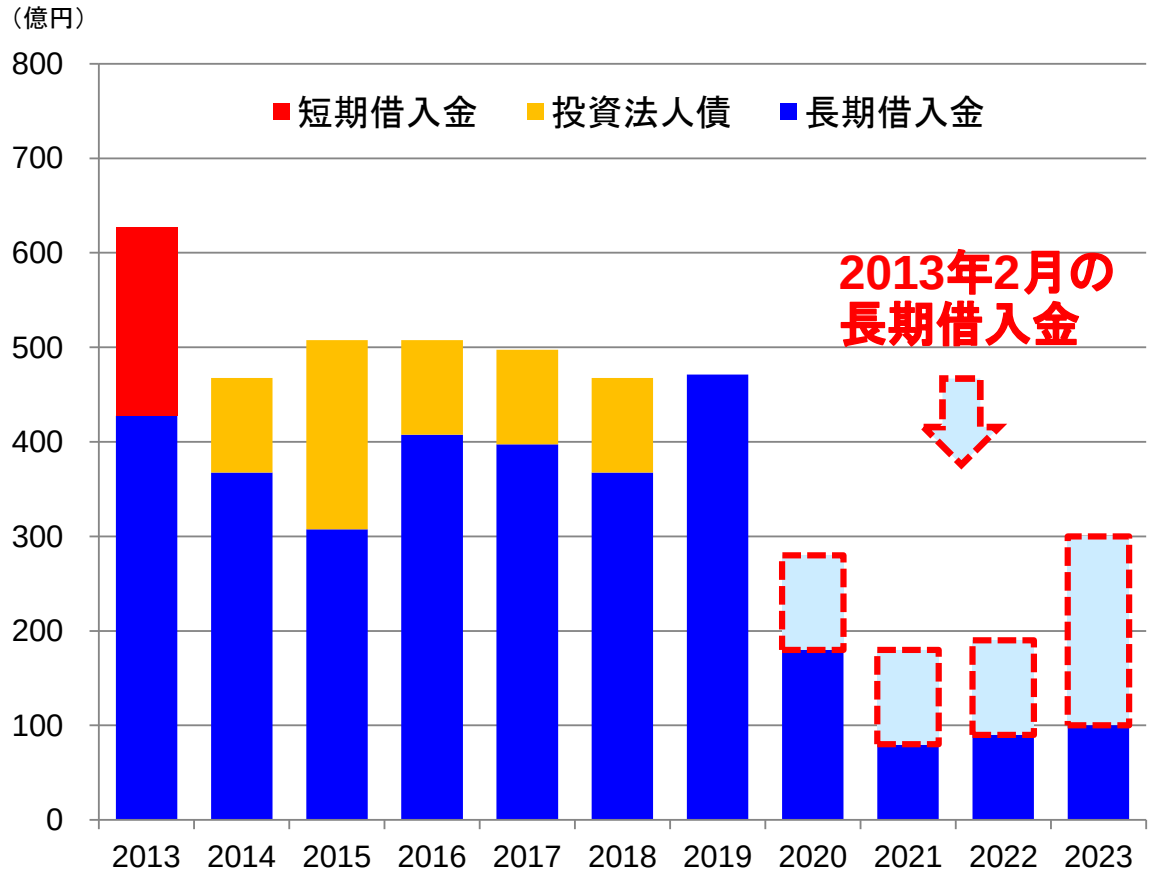
長期固定金利比率
95.0%

信用格付の状況（2012年12月末）

R&I	S&P	Moody's
AA	A+	A2

直近の借入状況

有利子負債の返済期限分散状況
（2013年2月28日現在）



直近の借入状況
（2013年2月28日の長期借入金）

借入先	借入金額	期間	利率
三井住友銀行	100億円	10年	0.98%
みずほ信託銀行	100億円		
みずほ コーポレート銀行	100億円	9年	0.86%
三菱UFJ 信託銀行	100億円	8年	0.73%
三菱東京UFJ 銀行	100億円	7年	0.61%
合計	500億円	-	-

運用方針

中長期的な観点から、
運用資産の着実な成長と
安定した収益の確保を
目指していきます。

Disclaimer

本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合せください。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における日本ビルファンド投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、日本ビルファンド投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本書の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。